

MINUTE N° :
ORDONNANCE DU : 14 Février 2024
DOSSIER N° : N° RG 23/00224 - N° Portalis DBXI-W-B7H-DB32

NATURE DE L'AFFAIRE : 70C - Demande d'expulsion et/ou d'indemnités dirigée contre les occupants des lieux

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BASTIA

ORDONNANCE DE REFERE

PRÉSIDENT : Claire LIAUD,

GREFFIER : Pauline ANGEL,

PARTIES :

DEMANDEURS

U LEVANTE

Association de la loi du 01 juillet 1901, régulièrement déclarée, représentée par Madame Sansonetti membre de la direction collégial, régulièrement mandatée, dont le siège social est sis E Muchjeline - 20250 Corte

représentée par Maître Benoist BUSSON du CABINET D'AVOCATS BUSSON, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, et par Maître Philippe JOBIN de la SCP RENÉ JOBIN PHILIPPE JOBIN, avocats au barreau de BASTIA, Me Benoist BUSSON, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant.

Y

représentée par Maître Benoist BUSSON du CABINET D'AVOCATS BUSSON, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, et par Maître Philippe JOBIN de la SCP RENÉ JOBIN PHILIPPE JOBIN, avocats au barreau de BASTIA, Me Benoist BUSSON, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant,

X

représenté par Maître Benoist BUSSON du CABINET D'AVOCATS BUSSON, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, et par Maître Philippe JOBIN de la SCP RENÉ JOBIN PHILIPPE JOBIN, avocats au barreau de BASTIA, Me Benoist BUSSON, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant,

Copie exécutoire
délivrée à :
- Me Philippe JOBIN
- Me Jean Pierre
POLETTI
Le : 16 Février 2024

z

représentée par Maître Benoist BUSSON du CABINET D'AVOCATS BUSSON, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, et par Maître Philippe JOBIN de la SCP RENÉ JOBIN PHILIPPE JOBIN, avocats au barreau de BASTIA, Me Benoist BUSSON, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant,

DÉFENDEURS

S.A.R.L. LA PLAGES DU CLOS SANTINI,
Immatriculée au RCS de BASTIA sous le n°837 923 390, agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège, dont le siège social est sis MORTA MAJO-BP 05 C/O CLOS SANTINI - BP 05 - 20253 PATRIMONIO

représentée par Maître Jean-Pierre POLETTI, avocat au barreau de BASTIA

Franck SANTINI,
demeurant Morta Majo - 20253 PATRIMONIO

représenté par Maître Jean-Pierre POLETTI, avocat au barreau de BASTIA

Les conseils des parties ayant été entendus en leurs explications et conclusions à l'audience des référés, tenue au Palais de Justice de BASTIA, l'an deux mil vingt quatre et le vingt quatre Janvier, par Madame Claire LIAUD, Présidente du Tribunal judiciaire de BASTIA, assistée de Madame Pauline ANGEL, Greffier lors du prononcé.

Exposé du litige :

La plage lieu-dit « Campo Maggiore » sur la commune de FARINOLE relève du domaine public maritime.

Elle est bordée au nord par deux constructions anciennes, à l'est et au sud par les parcelles (bois et maquis) appartenant à Franck SANTINI, l'accès se faisant par un chemin d'exploitation au départ de la route territoriale n°80.

En 2017, Monsieur SANTINI a réalisé des travaux (défrichements et coupes) sur les parcelles lui appartenant et, en 2018, y a fait installer notamment 2 remorques, un camion pour les commodités, du mobilier extérieur, un comptoir, un groupe électrogène, sur plusieurs centaines de m².

Ces installations ont servi à l'exploitation de la paillote le « BO'S » exploitée par la SARL « La plage du Clos Santini », à compter de 2018, chaque année pendant 4 mois, de début juin à fin septembre, les installations étant démontées pour le reste de l'année.

Par jugement rendu par le tribunal correctionnel de BASTIA le 25 février 2022, Monsieur Franck SANTINI et la SARL « La plage du Clos Santini » ont été déclarés coupables des délits de modification sans autorisation de l'état ou de l'aspect d'un site classé, pour infractions aux dispositions du plan local d'urbanisme, pour exécution de travaux ou utilisation du sol en méconnaissance des directives territoriales d'aménagement entre le 1^{er} mai 2018 et le 11 juillet 2019, entre le 1^{er} mai 2018 et le 11 septembre 2019, le 17 juin 2020. Ils ont été condamnés respectivement à payer une amende de 50 000 € dont 25 000 € avec sursis et à une peine d'amende de 80 000 €.

Sur l'action civile, les prévenus ont été condamnés à payer à l'association U LEVANTE la somme de 10 000 € à titre de dommages-intérêts.

Par acte d'huissier délivré le 13 avril 2023, l'association U LEVANTE, Madame [redacted] Monsieur [redacted] et [redacted]

ont fait assigner en référé la SARL « La Plage du Clos Santini » et Monsieur Franck SANTINI afin de, au visa des articles 835 alinéa 1 du code de procédure civile, 544 et suivants du code civil, L121-16 et L121-23 du code de l'urbanisme, l'article L341-10 du code de l'environnement :

- interdire, à compter de la signification de la décision à intervenir, à la SARL « La plage du Clos Santini » et Franck SANTINI d'installer à FARINOLE, lieu-dit « Campo Maggiore », parcelles section D n°737, 739 et 237, tout matériel ou équipement relatif à l'exploitation d'un établissement de plage et de restauration, sous astreinte de 3000 € par infraction constatée,

- ordonner à la SARL et à monsieur SANTINI :

* de remettre en état boisé les parcelles D n°737, 739 et 237, dans un délai de 6 mois à compter de la signification de la décision à intervenir, sous astreinte de 1000 € par jour de retard,

* de procéder à l'enlèvement du réseau d'eau et du branchement électrique partiellement enterrés desservant ces parcelles, dans un délai de 8 jours à compter de la signification de la décision à intervenir, sous astreinte de 1000 € par jour de retard ;

- condamner in solidum la SARL et Franck SANTINI à verser aux demandeurs la somme globale de 2000 € au titre des frais irrépétibles outre les entiers dépens.

Aux termes d'un arrêt rendu le 06 septembre 2023, définitif, la cour d'appel de BASTIA a confirmé les dispositions de la décision précitée, sauf à assortir la peine d'amende infligée à la SARL « La plage du Clos Santini » d'une partie (40 000 €) d'un sursis simple. Les dispositions civiles ont également été confirmées.

Représentés par leur conseil à l'audience du 24 janvier 2024, les requérants ont abandonné leur première demande mais ont maintenu le surplus de leurs prétentions relatives à la remise en état des lieux sous réserve de quelques modifications : ordonner à la SARL et à monsieur SANTINI :

- * de remettre en état boisé les parcelles D n°737, 738, 739, 740, 741 et 237, par plantation d'espèces de végétaux similaires à ceux présents alentour, d'une hauteur minimum de 2 mètres ou de 10 ans d'âge et qui seront entretenus (notamment arrosage à suivre en période de sécheresse) dans un délai de 3 mois à compter de la signification de la décision à intervenir, sous astreinte de 1000 € par jour de retard,
- * de procéder à l'enlèvement du réseau d'eau et du branchement électrique partiellement enterrés desservant ces parcelles, dans un délai de 15 jours à compter de la signification de la décision à intervenir, sous astreinte de 1000 € par jour de retard ;
- * procéder à l'enlèvement des remblais effectués le 26 avril 2023 le long de la route territoriale 80, section OD parcelle n°739 sur le chemin en indivision parcelle 742, dans un délai de 15 jours à compter de la signification de la décision à intervenir, sous astreinte de 1000 € par jour de retard.

Ils ont porté leur demande au titre des frais irrépétibles à la somme de 2600 €.

Représentés par leur conseil, Monsieur Franck SANTINI et la SARL « La plage du Clos SANTINI » ont demandé de voir constater que les demandes relatives au déboisement sont prescrites, que les demandes dirigées contre la SARL sont irrecevables du fait du placement de la société en liquidation judiciaire, de voir les requérants débouter de l'ensemble de leurs demandes, les voir condamner solidairement à payer à Monsieur Franck SANTINI la somme de 3600 € au titre des frais irrépétibles et voir écarter l'exécution provisoire par application de l'article 514-1 du code de procédure civile.

Motifs de la décision :

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, «Le Président du tribunal judiciaire peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, **soit pour prévenir un dommage imminent soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.** »

- S'agissant des demandes dirigées contre la SARL :

Par jugement du 28 novembre 2023, le tribunal de commerce de BASTIA a prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la SARL « La Plage du Clos Santini », la SELARL Etude BALINCOURT ayant été désignée comme liquidateur.

Les requérants n'ont pas conclu sur ce point.

Il sera observé que l'étude BALINCOURT n'a pas été appelée à la cause.

En l'état de la situation de la SARL, les demandes dirigées contre elle doivent être déclarées irrecevables.

- S'agissant des demandes dirigées contre Franck SANTINI :

* **Concernant la remise en état boisé** des parcelles D n°737, 738, 739, 740, 741 et 237, par plantation d'espèces de végétaux similaires à ceux présents alentour, d'une hauteur minimum de 2 mètres ou de 10 ans d'âge et qui seront entretenus (notamment arrosage à suivre en période de sécheresse) dans un délai de 3 mois à compter de la signification de la décision à intervenir, sous astreinte de 1000 € par jour de retard :

Les requérants font état de coupes et de défrichements imputables à Franck SANTINI sur des parcelles situées à l'intérieur d'un site classé qui n'ont eu pour seul but l'installation puis l'exploitation du restaurant de plage et d'équipements balnéaires.

Franck SANTINI conteste avoir procédé à ces défrichements et coupes ni dans les proportions qui sont alléguées ni sur l'ensemble des parcelles citées. En tout état de cause, il soulève la prescription de cette prétention, les premiers travaux de déboisement ayant débuté en 2017. Il ajoute que,

s'agissant des parcelles qui lui appartiennent, il envisage de les réhabiliter en leur état initial de vignes.

SUR CE :

Il résulte des pièces produites, notamment du PV de transport du 28 juillet 2020, du jugement du tribunal correctionnel, de l'arrêt de la cour d'appel et des photographies « avant-après » que :

- C'est un signalement « citoyen » adressé au maire de FARINOLE le 16 mai 2018 qui a déclenché la procédure administrative concernant les modifications apportées aux parcelles D639 et D232, partie intégrante d'un site protégé ; un second signalement parvenait à la mairie le 04 juin 2018 ;
- Monsieur SANTINI était à l'origine avec deux autres personnes de la création de la SARL « La plage du Clos Santini » dont il était associé. Cette SARL louait à Monsieur SANTINI le terrain pour un montant de 24 000 € par an. Monsieur SANTINI apparaissait à plusieurs titres comme étant bénéficiaire des installations exploitées par la SARL.
- Monsieur OLMETTA, gérant de la SARL, déclarait que, sans en connaître l'ampleur, l'élagage était réalisé par Monsieur SANTINI.
- Monsieur SANTINI était informé par un courrier des services de l'Etat du 25 juin 2019 de ce que le terrain concerné était situé en site classé, dans un espace remarquable caractéristique du littoral et qu'à ce titre il ne pouvait être modifié dans son état ou son aspect sans autorisation préalable.
- Le tribunal correctionnel a constaté pourtant, ne serait-ce que par comparaison avec le voisinage immédiat, une modification évidente des lieux, non seulement par un éclaircissement qui dépasse le simple nettoyage au sol des branchages, comme le montrent les photographies laissant apparaître des arbres ou arbustes déracinés à proximité de monticules de sable et terre permettant de penser que le « nettoyage » a consisté en réalité en des travaux de coupe et abattages d'arbres ainsi que de terrassement. Les photographies aériennes produites par l'association U LEVANTE montrent clairement que l'état des lieux a été modifié.
- La cour d'appel rappelle que Monsieur SANTINI a réalisé des aménagements dont des élagages qui ont conduit à modifier le site de manière importante, sans lien avec l'activité agricole (viticulture) alléguée par Monsieur SANTINI.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que les modifications profondes subies par le site naturel dans lequel s'intègrent les parcelles D n°737, 738, 739, 740, 741 et 237, ont été révélées à l'association U LEVANTE moins de 5 ans avant l'introduction de la présente instance ; elles sont imputables sans contestation possible à Monsieur Franck SANTINI et ont généré un trouble manifestement illicite toujours actuel en ce qu'elles contreviennent d'une part au droit de propriété des propriétaires requérants et d'autre part aux dispositions applicables aux sites protégés. Il sera par conséquent fait droit aux demandes des requérants sauf à faire injonction à Monsieur Franck SANTINI de remettre en état boisé les parcelles susvisées en y replantant à ses frais des espèces de végétaux similaires à celles qui se trouvent directement à proximité et en les entretenant jusqu'à leur enracinement.

*** concernant l'enlèvement du réseau d'eau et du branchement électrique partiellement enterrés desservant les parcelles D n°737, 738, 739, 740, 741 et 237 :**

Il résulte des pièces versées au débat que le PV d'infraction du 22 juin 2018 a constaté la mise en place d'un réseau électrique et d'eau potable enterré, contrevenant aux règles applicables aux sites classés.

Monsieur SANTINI n'a pas contesté dans la procédure pénale être à l'origine de ces installations réalisées par ailleurs sans autorisation.

Le tribunal correctionnel précise que « s'il est possible que l'eau potable était déjà présente, il n'en demeure pas moins, qu'ici encore, des aménagements ont été réalisés pour enterrer les réseaux, permettre la distribution de l'eau sur plusieurs points, tout comme a été aménagée une installation

électrique également partiellement enterrée, ne serait-ce que pour permettre le fonctionnement des équipements supports de l'activité. »
Le tribunal correctionnel, confirmé par la cour d'appel, conclut en indiquant que ces installations ont été faites en violation des règles d'urbanisme et des différentes réglementations applicables. Il s'en déduit qu'elles caractérisent assurément un trouble manifestement illicite qui justifie d'en ordonner le retrait selon les modalités précisées au dispositif de la présente décision.

***concernant l'enlèvement des remblais effectués le 26 avril 2023** le long de la route territoriale 80, section OD parcelle n°739 sur le chemin en indivision parcelle 742 :
A l'appui de sa demande de ce chef, les requérants produisent uniquement un courrier du 28 avril 2023 auquel sont jointes des photographies horodatées montrant des tas de gravats déposés sur le chemin situé sur la parcelle D739 appartenant à Monsieur SANTINI laissant penser qu'ils servent à améliorer la circulation sur ce chemin qui conduit à la plage.
Ces éléments sont cependant tenus pour démontrer qu'à l'instar des interventions et installations évoquées plus hauts, ils sont constitutifs au même titre d'un trouble manifestement illicite.
Les requérants seront déboutés de ce chef.

- **S'agissant des dépens et frais irrépétibles:**

Partie perdante, Monsieur Franck SANTINI sera condamné aux entiers dépens et à payer aux requérants, pris comme une seule et même partie, la somme de 2000 €.

- **Sur l'exécution provisoire :**

Les ordonnances de référés sont assorties de droit de l'exécution provisoire sans qu'il soit possible d'y déroger.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement par décision contradictoire rendue en premier ressort,

Tous droits et moyens des parties réservés ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir et cependant, dès à présent et par provision :

Déclarons irrecevables les demandes dirigées contre la SARL « La Plage du Clos Santini » ;

ORDONNONS que Monsieur Franck SANTINI remette en état boisé, à ses frais, les parcelles cadastrées section OD 737, 738, 739, 740, 741 et 237, lieu-dit « Campo Maggiore » sur la commune de FARINOLE, **par plantation et entretien jusqu'à leur enracinement**, d'espèces de végétaux similaires à ceux présents alentours, dans un délai de 10 mois à compter de la signification de la présente décision, ce sous astreinte de 400 € par jour de retard, pendant trois mois;

ORDONNONS que Monsieur Franck SANTINI procède, à ses frais, à l'enlèvement du réseau d'eau et du branchement électrique partiellement enterrés desservant les parcelles cadastrées section OD 737, 738, 739, 740, 741 et 237, dans un délai de trois mois à compter de la signification de la présente décision, ce sous astreinte de 400 € par jour de retard, pendant trois mois ;

REJETONS le surplus des demandes ;

CONDAMNONS Monsieur Franck SANTINI aux entiers dépens ;

CONDAMNONS Monsieur Franck SANTINI à payer aux requérants pris comme une seule et même partie, la somme de **2000 € (DEUX MILLE EUROS)** sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELONS que la présente décision est assortie de droit de l'exécution provisoire.

LE GREFFIER



LA PRÉSIDENTE



EN CONSÉQUENCE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDATE
ET ORDONNE À TOUTS HUISSIERS DE JUSTICE SUR CE
REQUIS DE METTRE LE PRÉSENT À EXÉCUTION, AUX
PROCUREURS GÉNÉRAUX ET AUX PROCUREURS DE LA
RÉPUBLIQUE PRÈS LES TRIBUNAUX JUDICIAIRES D'Y
TENIR LA MAIN ; À TOUTS COMMANDANTS ET OFFICIERS
DE LA FORCE PUBLIQUE DE PRÊTER MAIN FORTE
LORSQU'ILS EN SERONT LÉGALEMENT REQUIS

